



Au 31/12/2015

577 associés

24 769 parts

Valeur de réalisation 2014 :

22 943 985 € (926,32 € / part)

Amortissement annuel 2015

« Robien recentré » :

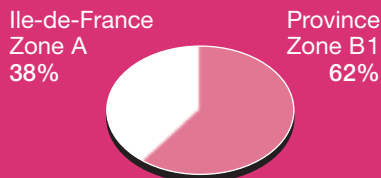
38 € / part

(à proratiser selon la date
de souscription)

94 logements

Patrimoine

(en % de la valeur vénale)



Société de gestion

CILOGER

Pour tous renseignements :

M. Didier DEGRAEVE - CILOGER

Adresse postale : 43, av. de la Grande Armée

CS 71715 - 75782 PARIS Cedex 16

Tél. : 01 56 88 91 92 - Fax : 01 56 88 92 22

www.ciloger.fr

Agrément de l'Autorité des marchés
financiers n° GP 07000043
en date du 10 juillet 2007.

Agrément AIFM en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE.

La politique de gestion des conflits
d'intérêts mise en place par CILOGER
est consultable sur son site internet.

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de CILOGER, de vous présenter pour 2016 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Le volume des ventes de logements anciens s'est repris au 3^{ème} trimestre 2015, avec une progression de 4,2% sur un an glissant. Il reste toutefois en retrait de 6% par rapport aux niveaux annuels moyens enregistrés lors de la période 1999-2007. Les prix, en revanche, semblent continuer leur consolidation. De l'ordre de - 2% à Paris, la baisse aurait également dominé dans les grandes villes de province avec de fortes disparités, et dans une mesure moindre en Ile-de-France.

Le niveau toujours historiquement bas des taux d'intérêt procure un surcroît de pouvoir d'achat qui devrait contribuer à soutenir le marché dans les prochains mois, le niveau élevé du chômage demeurant toutefois un frein à une franche reprise.

Si l'activité locative est repartie en 2015, les loyers de marché ont a contrario d'une manière générale fortement baissé, pour s'adapter à une demande dont le pouvoir d'achat s'est détérioré et pour sécuriser la location des logements. Cette contraction, d'une ampleur inédite depuis 1998, touche plus particulièrement les petites surfaces (studios et deux pièces).

Les locataires étant de plus en plus exigeants sur l'état du logement qui leur est proposé, ce dernier doit systématiquement être remis sur le marché en bon état afin d'accélérer sa relocation. Ainsi, durant l'année 2015, ce sont 64 000 € (2,60 € par part) qui ont été engagés par ATOUT PIERRE HABITATION 2 pour la réfection de 10 logements.

Au 31 décembre 2015, le taux d'occupation financier de votre SCPI s'établit à 81,17%, en diminution par rapport au début de l'année (90,08%). Calculé sur l'ensemble de l'année 2015, ce taux s'établit à 86,4% (89,2% en 2014).

A l'instar de ce qui est observé au niveau national, le taux de rotation des locataires augmente sensiblement par rapport à l'exercice précédent : 34% contre 29%. La durée moyenne de vacance entre deux locataires s'accroît à un peu plus de quatre mois.

Si 32 congés ont été réceptionnés durant l'année, 23 logements ont été reloués. Au total, au dernier jour du trimestre, 17 appartements restent à louer, contre 8 en début d'année. De nouveaux agents immobiliers ont été mandatés et des actions incitatives opérées afin de dynamiser les relocations.

Toujours en fin de trimestre, 29 baux, représentant 29% du potentiel locatif prévisionnel de l'année, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI). Les loyers facturés sur l'année se contractent de 2,6% par rapport à l'exercice précédent, à 886 850 €, et présentent un taux d'encaissement trimestriel de 95,84%.

Les loyers orientés à la baisse, la mobilité accrue des locataires qui allonge les périodes de vacance, et les travaux de remise en état plus importants impactent le résultat de votre SCPI.

En conséquence, le revenu mis en distribution au titre du 4^{ème} trimestre 2015 a été ramené à 4,65 € par part contre 5,25 € antérieurement. Ainsi, le revenu total distribué au titre de l'exercice 2015 s'établit à 20,40 € par part. Les projections pour l'année 2016 permettent en l'état de conserver le niveau courant de distribution trimestrielle, soit une distribution annuelle de 18,60 €.

Le patrimoine de votre SCPI, mutualisé sur neuf sites, a globalement bien résisté à la consolidation observée au niveau national. Les expertises réalisées à la fin de l'année 2015 font ressortir une valorisation de 22,83 M€, en légère progression de 0,11% par rapport à 2014. Depuis 2009, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits est en progression de 7,7%.

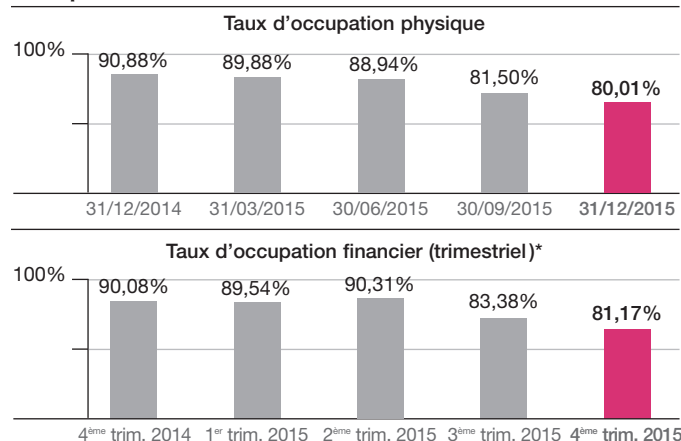
Enfin, en matière de vie sociale, lors de la prochaine assemblée générale de juin 2016, vous devrez procéder au renouvellement des mandats de trois ans des membres de votre Conseil de surveillance. Vous trouverez les modalités de candidature à la rubrique « Vie sociale » au verso du présent bulletin.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions - Livraisons

Tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois. Au terme statutaire de la SCPI, les logements qui composent le patrimoine seront vendus graduellement, à l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans applicable.

Occupation au 31/12/2015



*Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

Superficie totale du patrimoine : 6 849 m²

Surfaces vacantes au 31 décembre 2015 : 1 301 m²

REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2015	17/04/2015	5,25 €	5,25 €	5,25 €
2 ^{ème} trimestre 2015	17/07/2015	5,25 €	5,25 €	5,25 €
3 ^{ème} trimestre 2015	16/10/2015	5,25 €	5,25 €	5,25 €
4 ^{ème} trimestre 2015	15/01/2016	4,65 €	4,65 €	4,65 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24%.

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte, diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues. Compte tenu du très faible montant des produits financiers et des arrondis découlant de leur imposition, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus.

La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts émis par une grande banque française.

Il faut par ailleurs noter que le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus fonciers versés. Pour l'année 2015, un associé bénéficie donc de la déduction fiscale « Robien recentré » qui est de 38 euros par part à proratiser en fonction de la date de souscription des parts.

VIE SOCIALE

Renouvellement du Conseil de surveillance

L'assemblée générale de juin 2016 devra renouveler les mandats de trois ans des huit membres du Conseil de surveillance de votre SCPI. Les attributions, missions et organisation de ce conseil qui vous représentent sont explicitées à l'article 18 des statuts d'ATOUT PIERRE HABITATION 2. Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir par courrier à CILOGER avant le 10 avril 2016, et comporter vos nom, prénom, date de naissance, activités professionnelles au cours des cinq dernières années et le nombre de parts détenues.

FISCALITÉ

Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

Pour l'ensemble des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, les intérêts issus des placements financiers, dans lesquels est placée la trésorerie de votre SCPI, sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu. Ils supportent un prélèvement à la source obligatoire à titre d'acompte au taux de 24%. Cet acompte est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de la perception des revenus financiers et restitué s'il excède l'impôt à payer.

Toutefois, les associés appartenant à un foyer fiscal dont le montant des intérêts perçus est inférieur à 2 000 euros dans l'année, tous établissements confondus, peuvent demander lors du dépôt de leur déclaration de revenus, que ces intérêts soient imposés au taux forfaitaire de 24% (hors prélèvements sociaux) qui dans ce cas conservera son caractère libératoire.

Par ailleurs, les associés appartenant à un foyer fiscal dont le Revenu Fiscal de Référence de l'avant-dernière année est inférieur à 25 000 euros (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 euros (couples mariés, pacsés soumis à une imposition commune), pourront demander à être dispensés du versement de l'acompte en envoyant une demande écrite au Service Associés de CILOGER avant le 30 novembre 2016 pour l'année fiscale 2017. Un modèle de demande est disponible auprès de CILOGER ou sur le site internet www.ciloger.fr.

En revanche, pour ce qui concerne les prélèvements sociaux sur les revenus financiers, CILOGER procède systématiquement à leur retenue au taux de 15,5%.

Déclaration des revenus 2015 et ISF

CILOGER vous adressera mi-avril 2016 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale : imprimé fiscal unique, attestation annuelle, annexe explicative.

Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être, selon votre appréciation, le dernier prix d'exécution connu qui s'établit à 603,86 € par part au 31/12/2015.

Déduction au titre de l'amortissement

L'année 2015 est la dernière année pour laquelle les associés ayant acheté leurs parts avant le 31 décembre 2006 peuvent bénéficier d'un amortissement lié à leur souscription. Si vous êtes dans ce cas, pour éviter une remise en cause de l'avantage fiscal acquis, vous êtes engagé à conserver vos parts au moins jusqu'au 15 avril 2019.

MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription, et entraîne de ce fait la réintégration des amortissements antérieurement déduits dans son revenu foncier de l'année de la rupture. Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information.

Sur le marché secondaire organisé, 15 parts ont été échangées lors de la confrontation du 30 décembre 2015, au prix d'exécution de 603,86 € par part, soit un prix acheteur de 666,66 €.

Au dernier jour du trimestre 15 parts sont en attente de vente, toutes depuis plus d'un an.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, CILOGER perçoit un forfait de frais de dossier de 111,61 euros TTC au 1^{er} janvier 2016, quel que soit le nombre de parts cédées.

Il n'y a pas eu de part échangée de gré à gré au cours du trimestre.

CILOGER ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS » (MIF)

CILOGER a choisi de classer l'ensemble des associés d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 en « client non professionnel ». La politique relative à la directive européenne « MIF » mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet (www.ciloger.fr).